

Aan: **De leden van de gemeenteraad van Vught**

Van: **Bewoners en betrokkenen uit de wijk de Baarzen**
Betreft: **Verzoek college van B&W aan de raad over bouw woningen CvB als onderdeel van de gebiedsvisie Hart van de Baarzen**

Geachte leden van de gemeenteraad,

U wordt door het college gevraagd om een verklaring van geen bezwaar af te geven voor een onderdeel uit het plan de Hart van de Baarzen. Dit omdat het plan feitelijk tegen alle geldende (bestemmings)-plannen indruist.

Zoals u weet moet om te kunnen afwijken, gemotiveerd worden waarom dat aanvaardbaar is vanuit een goede ruimtelijke ordening. In de onderbouwing van adviesbureau Dhondt krijgt dat geen enkele aandacht. Dat is een standaardverhaal en feitelijk is deze onderbouwing niet nodig.
De gemeente kan namelijk niet zomaar de aanvraag van CvB weigeren op basis van het bestemmingsplan. Ze moet altijd nagaan of dat wel mogelijk is met toepassing van het BOR; (de bekende kruimelgevallen regeling die nu nog geldt omdat de aanvraag van voor 1 jan 2024 is).
Om op basis van het geldende bestemmingsplan te kunnen bouwen tot een hoogte van meer dan 11 meter is dus een onderbouwing nodig.

Waar hier het dus om draait is dat er geen document wordt voorgelegd waarin gemotiveerd wordt, dat bouwen tot een hoogte van liefst 16,5 meter (50% hoger dus) aanvaardbaar zou kunnen zijn. <u>Daar vindt u niets over terug en dat is waar het om gaat.</u>

Datzelfde geldt voor het bouwen van vrijstaande bergingen in de bestemming Groen.
Waarom is het aanvaardbaar groen op te offeren. Ook daar is niets over te vinden.
In de onderbouwing van het college wordt gesteld dat er volgens het ingeschakelde bureau voldoende redenen zijn om in te stemmen met het voorstel.

Naast bovenstaande vragen wij u het volgende in overweging te nemen:

Het raadsbesluit

- Het voorgestelde plan wijkt af van uw besluit. U heeft in november 2021 gekozen voor variant 2b terwijl in dit voorstel variant 4 is uitgewerkt.
    - 45 woningen zijn er 54 geworden, zonder dat de parkeernorm hierop is aangepast.
    - Bebouwing vindt plaats buiten het gebied dat tot het plangebied behoort. In dit geval de bergingen in het groen.
- In dezelfde vergadering werd toegezegd dat het bouwen snel van start zou kunnen en met een beroep op de kruimelregeling zou kunnen plaatsvinden binnen het vigerende bestemmingsplan.
    - Dit laatste is niet het geval aangezien de kruimelregeling zeer duidelijk beschrijft wat wel en niet mag. En als randvoorwaarde een goede ruimtelijke ordening vereist. Dat is in onze ogen niet het geval, te meer daar er betere alternatieven zijn voorgesteld die in de afweging niet betrokken zijn.
    - Het eerste is zeer discutabel aangezien bezwaarprocedures aannemelijk zijn.
- *"De bouw van 54 sociale huurappartementen leidt niet tot onevenredige hinder voor nabijgelegen woningen in de vorm van verminderde lichtinval of schending van privacy".*
    - De woningbouwvereniging heeft bewoners die hun licht en uitzicht verliezen een woning aangeboden in het nieuw te bouwen gebouw. Behoeft dit verdere toelichting ?
    - Later in dit document een afbeelding van het werkelijke effect van een muur van 50m en 16,5m hoog in de Sasse van Ysseltstraat. <u>Dit zijn dus aspecten die betrokken moeten worden in de overwegingen en dat is niet gebeurt.</u>

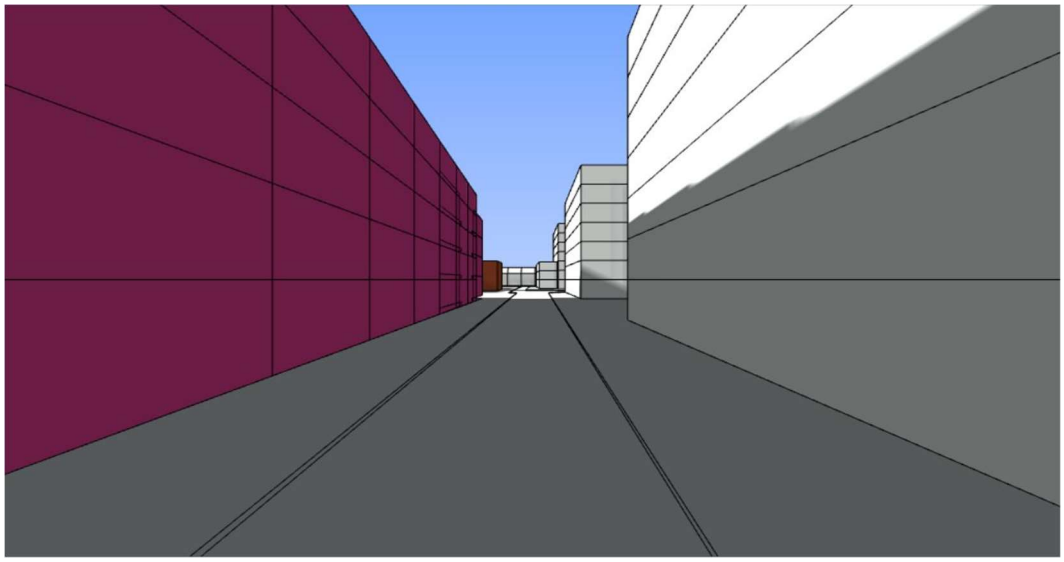
Esthetisch.

- Samen maken we Vught mooier. Dat lukt op veel plekken, Vught wordt echt mooier, met de Zeehelden buurt en het Centrum als goede voorbeelden.
  Hier gaan we echter in een smalle doodlopende straat:
    1. Een muur neerzetten die het licht wegneemt zowel in de straat; als van de woningen op de kop van de flats; als op het geplande achtergelegen parkeerterrein.
    2. Laten we ouderen; en blinde mensen naar het gezondheidscentrum en de supermarkt lopen;
    3. Waar we ook de vrachtwagen van Lidl achteruit het terrein laten oprijden.

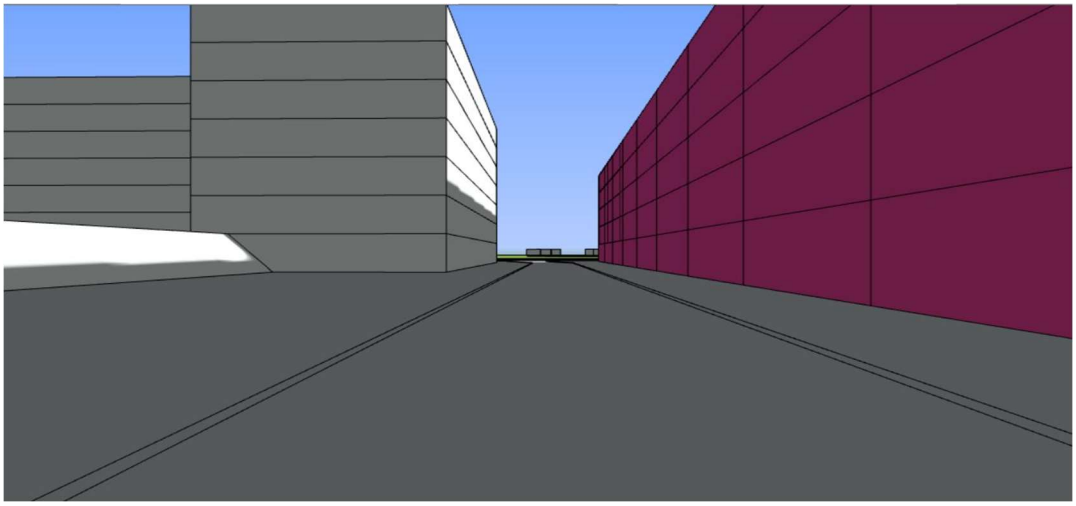
Wat vindt de welstandscommissie van dit plan?



Aanzicht vanaf de Hertoglaan naar noorden



Aanzicht vanuit de Sasse van Ysseltstraat naar het zuiden



Feiten en cijfers

- Nog nergens in het hele proces zijn getallen gepresenteerd:
    - 1/3 van het totale gebied wordt parkeerplaats. Is dit wenselijk kijkend naar woningnood?
    - Wat betekent dit plan voor de woondruk op zuidelijke gedeelte van het plan gebied?
    - Hoeveel extra verkeersbewegingen gaan er in het gebied komen?
    - Wat betekent dit voor fietsers en voetgangers?

De angel

De olifant in de kamer is natuurlijk de keuze om Lidl vrij spel te geven en niet netjes te integreren in een woonwijk, maar +/- 1/3 van het totale oppervlak te gunnen.
Op de oude AH in de stationsstraat na, hebben alle moderne supermarkten in Vught woningen op het pand. Dit soort alleenstaande gebouwen zie je op rotondes in Frankrijk, aan de rondweg om Praag of in een buitengebied zoals in Oisterwijk. Niet in een woonwijk.

Dit heeft als resultaat:

- Het moeten afwijken van het bestemmingsplan. Met bijbehorende vertraging door bezwaarprocedures.
- Een gymzaal die boven op een school gebouwd wordt. En die ook gebruikt wordt door de ouderen die in dit gedeelte van de wijk sterk oververtegenwoordigd (gaan) zijn.
- Bergingen aan de andere kant van de straat in het groen. Dat is gek en hoort niet.
- Minder woningen dan je zou kunnen realiseren binnen de bestaande plannen.

Hoe dan wel?

Nu uw college een plan presenteert dat afwijkt van uw raadsbesluit, is er ruimte om goed naar de alternatieven te kijken voor het totale plan met een optimale integratie in een woonwijk.

Dat vereist wel een integrale gebiedsvisie en maar vooral aanpak. Dit kan op verschillende manieren en moet verder uitgewerkt worden, maar hieronder zo maar twee mogelijkheden.

Optie 1 met aanpassing bestemmingsplan.

- Lidl situeren op de hoek Hertoglaan-Sasse van Ysseltstraat + 2 of 3 woonlagen erop die door CvB beheerd worden. Bijgaand een impressie.



  - +/- 42-45 appartementen van 70m2.
  - De mogelijkheid om een optimale aanleversituatie te realiseren.

Een mooi voorbeeld is er in Helvoirt waar men 1 woonlaag op de winkels van o.a. Aldi en Action heeft geplaatst.

- Het gebied van de Baarzen-school kan zo ontwikkeld worden dat rondom de “rode rik” er een ontmoetingsgebied ontstaat.
- De patio woningen die aan de Brabantlaan gepland staan kunnen dan tevens ingetekend worden op het gebied van de Baarzenschool.
  Hier kan dan een knarrenhof in een parkachtige omgeving gecreëerd worden.
  (Knarrenhof® is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden). Dit zou aansluitend op enerzijds het Zwijsenplein en anderzijds (visueel) op de Kwebben moeten zijn.
- De gymzaal kan hierdoor dan ook op een fatsoenlijke manier grondgebonden gemaakt worden.

Optie 2 zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

- Lidl situeren op huidige locatie die al 2000m2 is.
  - Het hele pand laten her-ontwikkelen en in de tussentijd een winkel uitbaten op het gebied van de Baarzen school in navolging van AH op het marktveld.
- Het gebied van de Baarzen-school kan zo ontwikkeld worden dat rondom de “rode rik” er een ontmoetingsgebied ontstaat.
- De patio woningen die aan de Brabantlaan gepland staan kunnen dan tevens ingetekend worden op het gebied van de Baarzenschool.

Hier kan dan een knarrenhof in een parkachtige omgeving gecreëerd worden. (Knarrenhof® is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden). Dit zou aansluitend op enerzijds het Zwijsenplein en anderzijds (visueel) op de Kwebben moeten zijn.

- De gymzaal kan hierdoor dan ook op een fatsoenlijke manier grondgebonden gemaakt worden.
- De geplande bouw aan de zuidzijde kan binnen het bestaande bestemmingsplan met een combinatie van grondgebonden woningen voor gezinnen en een complex met appartementen zoals in de Zeehelden buurt.

Neemt u dit in overweging.

U wordt nu via de salamitechniek gevraagd om hier geen bezwaar tegen te hebben.
Hierna volgt het geplande appartementen complex en vervolgens de supermarkt.

Nogmaals we zetten iets neer voor 100 jaar en we willen Vught mooier maken.

Met vriendelijke groet,